

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 28 JANVIER 1914.

Proposition de loi relative au bail concernant les fonds ruraux.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Lorsque le bail d'un fonds rural, d'une terre, etc., est consenti pour un terme de neuf années consécutives ou pour un terme plus ou moins long que neuf années, il est souverainement injuste et abusif que le propriétaire puisse, dans le bail, se réserver pour lui seul le droit de résilier celui-ci périodiquement, sans motif et suivant son caprice, avant le terme d'échéance, tandis que le locataire reste lié vis-à-vis du propriétaire pour le terme complet du bail.

Le projet de loi a pour but d'octroyer au locataire les mêmes droits à la résiliation de son bail que ceux que se serait réservés le propriétaire à son seul profit.

Tous les agronomes, tous les spécialistes en matière d'agriculture sont unanimes pour affirmer qu'il est souhaitable, aussi bien dans l'intérêt public que dans l'intérêt des cultivateurs locataires, que les baux relatifs aux terres cultivées aient une durée de neuf années au moins.

En règle générale, le fermier abandonnant sa terre en fin de bail a extrait de celle-ci le maximum de ce qu'il pouvait en tirer. La terre est alors épuisée; elle est même souvent infestée de plantes et d'herbes nuisibles dont l'extirpation est peu aisée et toujours onéreuse.

Le nouveau preneur se voit alors obligé de faire des sacrifices importants pour remettre la terre en bon état de culture. Il devra notamment lui apporter de bonnes et coûteuses fumures. Peut-être sera-t-il même indispensable de laisser la terre en jachères pendant une année durant, c'est-à-dire sans faire produire à celle-ci aucune récolte.

De ces lourds sacrifices, le nouveau preneur ne pourra généralement retirer le plus grand profit que dans une période avancée du bail, et presque toujours après la troisième année de culture.

Or, si le fermier au cours d'un bail de neuf années consécutives se trouve sous le coup de la menace de devoir abandonner sa terre, par exemple après une période de deux, trois ou six années, il est évident qu'il négligera la plus grande partie des sacrifices qu'il devrait faire et qu'il aurait fait certainement s'il avait été assuré d'avoir devant lui les neuf années complètes; et ceci est bien explicable puisqu'il ne pourrait avoir la certitude de retirer en fin de bail le profit des sacrifices qu'il aurait faits au début. Il en résulte donc, dans cette hypothèse, une perte de production et de richesse pour le pays et une perte de profit réel pour le cultivateur.

Mais comme il faut tenir compte des régions du pays où les cultures sont diverses (telles les herbages et les maraîchères) et non strictement soumises à la loi des assolements, il paraît difficile pour le législateur d'arrêter un terme « minimum » pour les baux écrits, comme la coutume l'a fait pour les baux non écrits.

Dès lors, au risque de laisser nuire, dans une certaine mesure, au rendement du domaine national, la force des choses oblige actuellement le législateur à tolérer les baux ayant une échéance inférieure à neuf années; mais alors il importe en tous cas de permettre au locataire, par le vote d'une loi, de bénéficier, quant à la durée du bail et à la résiliation de celui-ci, des mêmes conditions que celles que le propriétaire croit trop souvent devoir se réserver à son seul profit. C'est d'ailleurs là, semble-t-il, le seul moyen d'inciter le propriétaire à supprimer la clause de résiliation périodique qu'il se réserve uniquement pour lui. Rien ne justifie, en effet, le privilège moyennageux que s'arroe dans l'espèce le propriétaire, privilège aussi bien nuisible à l'intérêt public qu'au cultivateur lui-même.

C'est vainement que l'on tenterait de soutenir que si les fermiers locataires acceptent des baux de l'espèce dont nous nous plaignons, c'est qu'ils le veulent bien. En effet, il est des régions où tous les propriétaires s'entendent pour rédiger et exiger semblables baux de leurs locataires, tandis que ceux-ci, n'ayant pas le choix, sont forcés et contraints d'y consentir. L'on se rappellera d'ailleurs qu'en séance de la Chambre des Représentants en date du 26 juillet 1912 un député, notaire et régisseur de propriétés, a reconnu qu'il détenait dans son étude 1,500 baux ruraux ayant une durée de neuf années et étant résiliables de trois en trois ans par le propriétaire seul, sur simple préavis donné trois mois à l'avance.

L. JOUREZ.

**Proposition de loi relative au bail
concernant les fonds ruraux.**

**Wetsvoorstel betreffende de pacht
van landgoederen.**

ARTICLE UNIQUE.

EENIG ARTIKEL.

La disposition suivante est ajoutée au Code civil dont elle formera l'article 1775^{bis} :

De volgende bepaling wordt in het Burgerlijk Wetboek opgenomen als artikel 1775^{bis} :

« Si, dans un contrat de bail relatif à un fonds rural (ferme, héritage, terre labourable ou pré) et consenti pour un terme déterminé, il est prévu que le bailleur seul aura la faculté de résilier après des périodes fixées d'avance, le preneur jouira du même droit de résilier le bail et cela aux mêmes conditions que celles prévues en faveur du bailleur.

« Wordt in een huurcontract, betrekking hebbende op een landeigendom (hoeve, erf, bouwland of weide) en gesloten voor eenen bepaalden termijn, bedongen dat alleen de verhuurder bevoegd is om de huur te vernietigen na vooraf aangewezen tijdruimten, dan is de huurder eveneens bevoegd om de huur te vernietigen, en wel onder dezelfde voorwaarden als die voorzien ten bate van den verhuurder.

» Toute convention qui contreviendrait à cette disposition serait nulle. »

» Nietig is elke daarmede strijdige overeenkomst ».

L. JOUREZ.
FG. MASSON.
Ch. VAN MARCKE.
A. MECHELYNEK.
MAURICE CRICK.

(11)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 28 JANUARI 1914.

WETSVOORSTEL BETREFFENDE DE PACT VAN LANDGOEDEREN.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Wanneer een landgoed, een stuk land, enz., in pacht wordt gegeven voor negen achtereenvolgende jaren of voor een langeren of korteren tijd dan negen jaar, is het hoogst verkeerd en onrechtvaardig dat, in den pachtbrief, alleen aan den eigenaar het recht wordt toegekend om op bepaalde tijden en vóór het eindigen der huur deze te vernietigen zonder reden en naar eigen gril, terwijl de huurder tegenover den eigenaar verbonden blijft voor den geheelen huurtijd.

Ons wetsvoorstel heeft ten doel, aan den huurder dezelfde rechten tot verbreking der huur toe te kennen als die welke de eigenaar te zijnen bate alleen bedongen heeft.

Volgens alle landbouwkundigen, volgens alle vakmannen op landbouwgebied is het wenschelijk, zoowel in het algemeen belang als in het belang van de landbouwers-huurders, dat de pachten van landerijen minstens negen jaar bedragen.

Over het algemeen heeft de pachter, wanneer hij na het eindigen van de huur zijn grond laat liggen, uit dezen getrokken al wat hij er kon uithalen. De grond is alsdan uitgeput en niet zelden woekert daarop allerlei schadelijk onkruid dat men slechts met de meeste moeite en nooit zonder veel kosten kan uitroeien.

Het kost den nieuwen huurder dan heel wat opofferingen, eer hij den grond weer tot bebouwing geschikt heeft gemaakt. Hij is, onder andere, verplicht goede en kostbare meststoffen in den bodem te brengen. Misschien zal het zelfs noodig zijn, den grond onbebouwd te laten liggen een heel jaar lang, zoodat intusschen geen vruchten daarop kunnen gewonnen worden.

Die zware opofferingen zullen den nieuwen huurder gewoonlijk eerst dan volkomen ten goede komen, wanneer de huurtijd reeds gevorderd is, bijna altijd na verloop van het derde bebouwingsjaar.

Nu, wanneer de landbouwer in den loop van een pacht van negen achtereenvolgende jaren te vreezen heeft dat hij zijn grond zal moeten laten liggen, bij voorbeeld na verloop van twee, drie of zes jaar, zal hij ongetwijfeld nalaten meest al de onkosten te doen, die hij zou moeten doen en die hij stellig zou gedaan hebben, zoo hij zeker ware geweest, over de negen volle jaren te beschikken; en dit is wel verklaarbaar, daar hij niet zeker weet dat de opofferingen, welke hij zich getroostte bij den aanvang der huur, hem ten goede zullen komen bij het eindigen daarvan. In dit geval is er dus, voor het land, een verlies aan voortbrenging en aan rijkdom, en, voor den landbouwer, een verlies aan werkelijke winst.

Men moet echter rekening houden met die streken van het land waar de bouwlanden verschillend zijn (b. v. weilanden en groententeelt) en bijgevolg niet noodzakelijk bij afgewisselde zaai beurten bebouwd worden; bijgevolg schijnt het den wetgever moeilijk een minimum-termijn te bepalen voor de schriftelijke landpachten, zooals dit krachtens het gewoonterecht werd bepaald voor de pachten, bij monde aangegaan.

Op gevaar af de opbrengst van 's rijks landbouw in zekere mate te schaden, is de wetgever onder die omstandigheden gedwongen, landpachten van korteren termijn dan negen jaar te gedoogen; dan dient men echter, in elk geval, door middel van eene wet den huurder in staat te stellen om, wat betreft den duur en de vernietiging van het contract, te zijnen bate dezelfde voorwaarden te doen gelden als die welke de eigenaar zich maar al te vaak uitsluitend voorbehoudt. Dit is blijkbaar het eenige middel om den eigenaar er toe te brengen, het beding betreffende het vernietigen van het huurcontract op bepaalde tijden voortaan weg te laten. Niets wettigt inderdaad het middeleeuwsch voorrecht dat de eigenaar zich toekent op dit gebied, welk voorrecht voor het algemeen belang even schadelijk is als voor den landbouwer zelf.

Men werpe ons niet op, dat de landbouwers-huurders, doordat zij de door ons bestreden contracten aangaan, het bewijs leveren dat zij daarmee vrede hebben. Er zijn inderdaad streken, waar al de eigenaars zich onderling verstaan om zoodanige contracten op te maken en aan de huurders op te dringen; de huurders, geene keus hebbende, zijn verplicht en gedwongen daarin te berusten. Men zal zich trouwens herinneren dat, ter vergadering van de Kamer der Volksvertegenwoordigers van 26 Juli 1912, een Kamerlid, notaris en beheerder van landgoederen, erkend heeft dat hij in bewaring had 1,500 pachtcontracten, die voor negen jaren werden aangegaan en om de drie jaar door den eigenaar alleen mochten verbroken worden bij eenvoudige opzegging drie maanden te voren.

L. JOUREZ.

**Proposition de loi relative au bail
concernant les fonds ruraux.**

**Wetsvoorstel betreffende de pacht
van landgoederen.**

ARTICLE UNIQUE.

EENIG ARTIKEL.

La disposition suivante est ajoutée au Code civil dont elle formera l'article 1775^{bis} :

« Si, dans un contrat de bail relatif à un fonds rural (ferme, héritage, terre labourable ou pré) et consenti pour un terme déterminé, il est prévu que le bailleur seul aura la faculté de résilier après des périodes fixées d'avance, le preneur jouira du même droit de résilier le bail et cela aux mêmes conditions que celles prévues en faveur du bailleur.

» Toute convention qui contreviendrait à cette disposition serait nulle. »

De volgende bepaling wordt in het Burgerlijk Wetboek opgenomen als artikel 1775^{bis} :

« Wordt in een huurcontract, betrekking hebbende op een landeigendom (hoeve, erf, bouwland of weide) en gesloten voor eenen bepaalden termijn, bedongen dat alleen de verhuurder bevoegd is om de huur te vernietigen na vooraf aangewezen tijdruimten, dan is de huurder eveneens bevoegd om de huur te vernietigen, en wel onder dezelfde voorwaarden als die voorzien ten bate van den verhuurder.

» Nietig is elke daarmede strijdige overeenkomst ».

L. JOUREL.

FG. MASSON.

Ch. VAN MARCKE.

A. MECHELYNCK.

MAURICE CRICK.